

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 82

§ 82

## **Teollisuustontin vuokraaminen Juvanmalmilta SJT-Investment Group Oy:lle, korttelin 85129 tontti 1**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa SJTInvestment Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun korttelin 85129 tontin 1 (49-85-129-1).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Vuokra on 35 627euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 toukokuun indeksiluku.

3

Tontille on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta vähintään 1 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus tai rakennuksia, jotka yhteensä ovat vähintään 1 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30 kertaisena.

5

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla mahdollisesti sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

6

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee

tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.4.2022 tai muutoin päätös raukeaa.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun tontille on saatu rakennuslupa.

Tontinsaajan on esitettävä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, että vuokrattavalle tontille toteutettavan hankkeen sisältö vastaa pääpiirteissään hakemuksessa esitettyä. Kaupungilla on oikeus jättää vuokrasopimus allekirjoittamatta, mikäli hanke merkittävilta osin poikkeaa hakemuksessa esitetystä.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

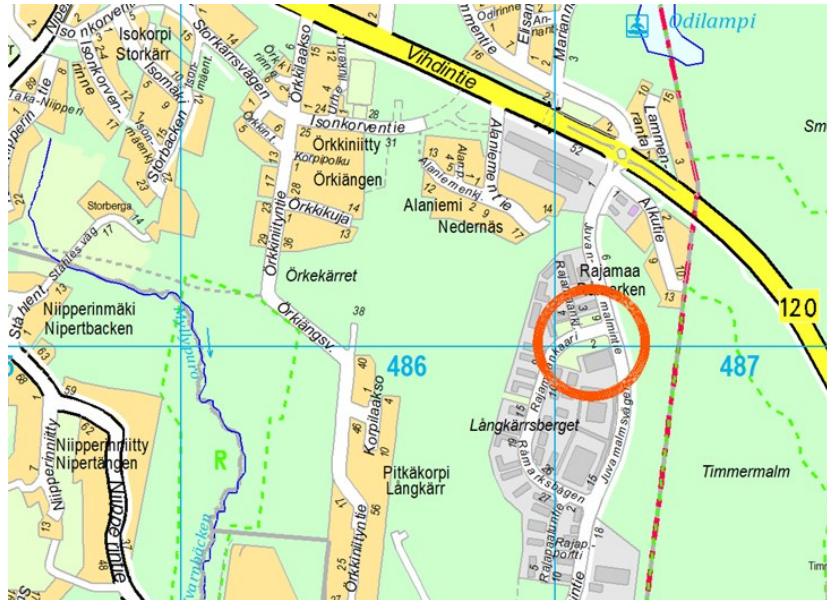
## **Käsittely**

Aaltonen esitti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely tai vaihtoehtoisesti selvitetään, onko juuri tämän hankkeen tukeminen työllisyys ja/tai muusta Espoon taloudellisista syistä erityisen perustelua tukea esimerkiksi espoolaisille huonolla vuokraindexillä. Selvityksessä huomioidaan muun ohella yritysten väliset kilpailuolosuhteet, EU-lainsäädäntö yritystuista ja Espoon talouden sopeuttamisohjelma. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen esityksen raukeavan kannattamattomana.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

## **Selostus**



## Hakemus

SJT-Investment Group Oy on hakenut Juvanmalmilla sijaitsevaa tonttia 85129/1 yrityksensä käyttöön. Tarkoituksena on käyttää tontin koko rakennusoikeus. Tontille tultaisiin rakentamaan yrityksen omaan käyttöön tuotanto- / varasto- / logistiikkarakennus, joka on pinta-alaltaan 3 000 m<sup>2</sup>. Rakennukseen tulisi tuotantotilaa, jossa yritys valmistaa FFP2 ja FFP3 tason JedX Medcare hengityssuojaimia sekä varasto- ja logistiikkatilaa palvelemaan JedX Logistics logistiikka- sekä kuljetuspalveluita. Rakennus tulisi olemaan 100 % hakijan omassa käytössä.

SJT-Investment Group Oy koostuu kahdesta liiketoiminta-alueesta eli JedX Logisticsista, joka tarjoaa yrityksille kansainvälisiä kuljetuspalveluita sekä JedX Medcaresta, joka valmistaa kotimaisia hengityssuojaimia kotimaan markkinoille sekä vientiin ympäri maailmaa. Yritys työllistää kokoaikaisesti tällä hetkellä 35 henkilöä, mutta se laajentaa parasta aikaa nopeasti hengityssuojainvalmistusta siten, että se kolminkertaistaa kapasiteettinsa 2021 syksyyn mennessä. Täten myös henkilökuntamäärä kolminkertaistetaan samassa ajassa.

SJT-Investment Group Oy toimii tällä hetkellä Vantaalla vuokratiloissa, mutta yritys haluaa nyt rakentaa oman rakennuksen palvelemaan liiketoimintojen kasvua. Investoinnit se pystyy tekemään suoraan yhtiön kassasta tulorahoituksella.

## Tiedot tontista

Espoon kaupunki omistaa Juvanmalmi III, muutos -nimisellä asemakaava-alueella Kalajärven kaupunginosan korttelin 85129 tontin 1. Korttelin asemakaavamerkintä on T (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), e=0.80. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 3 806 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 045 k-m<sup>2</sup>. Tontti on rakentamaton.

## Tontin vuokraus

Tonttiin on kohdistunut viitisentoista hakemusta tai tiedustelua, joista kolme olivat hyvin tasavahvoja. Kolmen tasaväkisen hakijan vuoksi päädyttiin ratkaisemaan tontinsaaaja sillä, kuka tarjoaa korkeimman vuokran. SJT-Investment Group Oy tarjoutui maksamaan vuosivuokraa 35 627 euroa, joka oli korkeampi kuin kahden muun hakijan antama tarjous. Näin ollen

esitetään, että tontti vuokrataan SJT-Investment Group Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun. Vuokra-aika on 30 vuotta.

Tontin perusvuosivuokra on 35 627 euroa. Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.